

Département de Seine et Marne

Commune de Rubelles

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Des Trois Noyers



quartier Les  
Trois Noyers



DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC

MODIFICATION N°1

grandparis  
aménagement

Geoterre

LOTICIS



Octobre 2018

## ***Objet de la modification***

Le dossier de réalisation de la ZAC des Trois Noyers a été approuvé après délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2015. L'évolution des données de base de l'opération d'aménagement conduit à apporter des modifications limitées à certains aspects du projet d'aménagement, et notamment le contenu du programme des équipements publics.

Le programme des équipements publics prévoyait :

*« [...] des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage communale avec participation de l'aménageur, pour compléter ou améliorer les équipements existants. 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher leur seront consacrés. Ils seront implantés au niveau de la pointe sud de la ZAC, à proximité du giratoire des Hautes Bornes. Ces ouvrages ont vocation à être intégrés au domaine public de la commune de Rubelles qui en assurera la gestion. »*

Par délibération du Conseil Municipal du 5 octobre 2017, la Ville a approuvé la création d'une micro-crèche de 10 berceaux. Elle a ensuite exprimé le souhait de l'implanter dans le périmètre de la ZAC. Au regard de sa spécificité, cet équipement sera positionné au cœur du nouveau quartier, afin d'encourager les déplacements piétons et de réduire l'exposition aux nuisances sonores.

L'aménagement et le paysagement de la parcelle Sud de la ZAC est maintenu. La Ville en a précisé la destination sport et santé, avec la demande d'y construire une aire d'évolution, type citystade, et un parcours santé.

L'autre modification concerne le positionnement de la polarité commerciale dans le futur quartier qui a été révisé suite aux conclusions des études de programmation commerciale. Cette évolution s'accompagne d'une modification du projet d'aménagement des espaces publics.

***En conséquence, le dossier de réalisation est modifié comme suivant :***

## Modifications

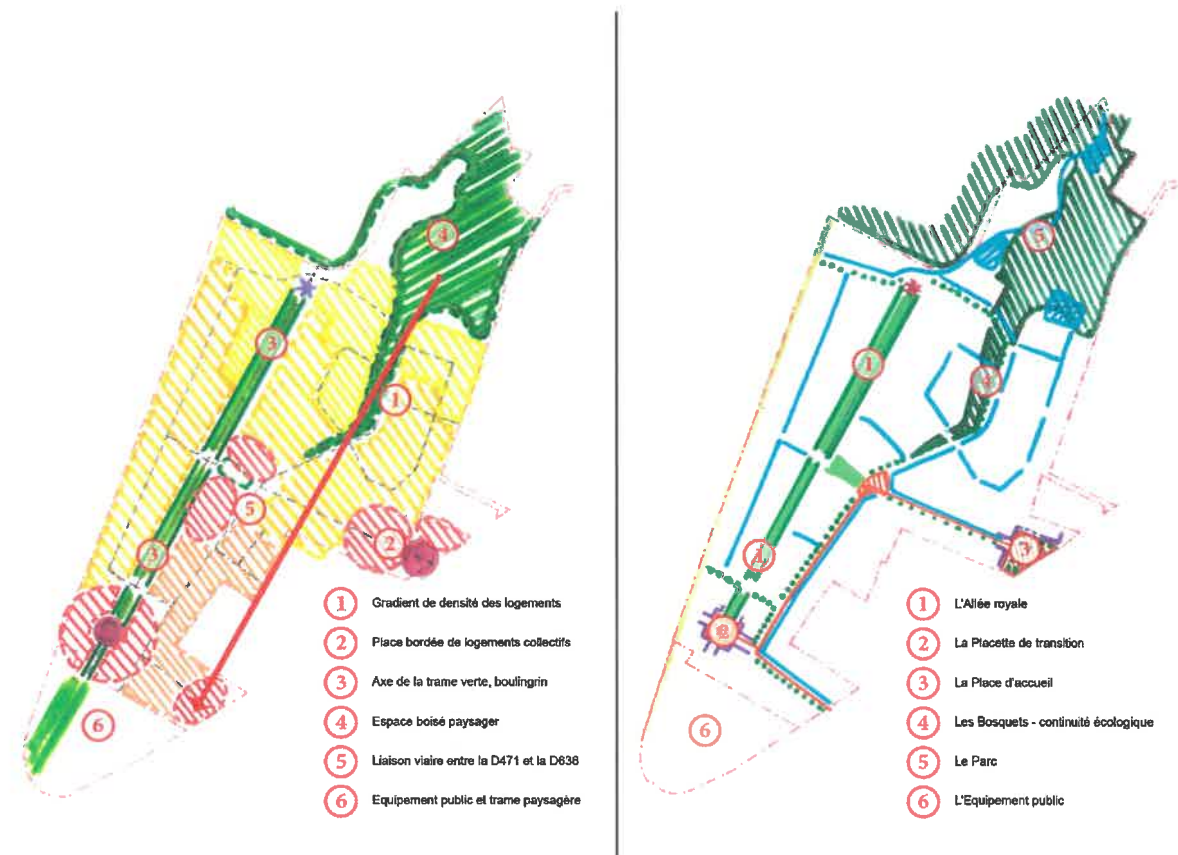
A. L'article **C.3.2. Les orientations d'aménagement retenues** est modifié comme suivant :

[...]

### Une centralité de quartier associant commerces et services

Le centre historique de Rubelles ne comporte aucun commerce. En revanche, la ZAE de Saint Nicolas est pourvue d'un gros supermarché et de sa galerie commerciale, et complétée par des restaurants et services, nombreux sur la ZAE.

Il reste néanmoins de la place pour une polarité commerciale de proximité et surtout de convivialité, sorte de «place de village» qui compléterait le centre historique et proposerait une alternative, pour les besoins du quotidien, au centre commercial d'agglomération situé sur la ZAE St Nicolas.



Le parti programmatique

**B. L'article III. PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS est modifié comme suivant :**

L'article R.311.7 du Code de l'Urbanisme prévoit que, lorsque le projet de programme des équipements publics comporte des éléments dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation et, le cas échéant, sur leur participation au financement.

Le projet de programme des équipements publics comprend :

- les ouvrages d'infrastructures (espaces publics, espaces verts, noues de collecte, voiries et réseaux) ;
- l'extension et la restructuration du groupe scolaire, de la cantine et de la garderie communale ;
- la construction d'une micro-crèche de 10 berceaux sous maîtrise d'ouvrage communale avec participation de l'Aménageur ;
- la création d'une aire dédiée à la pratique sportive et d'un parcours santé. Ils seront implantés au niveau de la pointe sud de la ZAC, à proximité du giratoire des Hautes Bornes. Ces ouvrages ont vocation à être intégrés au domaine public de la commune de Rubelles qui en assurera la gestion ;
- le traitement des intersections sur la RD 636: le quartier des 3 Noyers sera dans un premier temps raccordé par l'aménagement de deux intersections sur le RD 636. Les emprises nécessaires à des raccordements sur la RD 471 sont ménagés afin que ceux –ci puissent être réalisés parallèlement aux débouchés du projet d'aménagement des hautes bornes.

[...]



## B. PROJET DE PLAN DES ESPACES PUBLICS A REALISER



### Légende

- A** Bois de la Mare requalifié
- B** Élément remarquable
- C** Allée Royale requalifiée : Boulingrin avec éléments ludiques
- D** Bosquet : continuité écologique
- E** Place d'accueil
- F** Espace de détente
- G** Placette de transition
- H** Espace paysager de détente et de promenade
- [...]**

Logements



## D. TABLEAU DES EQUIPEMENTS PUBLICS

<i>Equipements prévus</i>	<i>Maitre d'ouvrage</i>	<i>Financeurs</i>	<i>Propriétaire</i>	<i>Gestionnaire</i>	<i>Coût de réalisation estimé</i>
<b>Equipements d'infrastructure</b>					
<b>1) Equipements publics d'infrastructure dans le périmètre de la concession d'aménagement</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rénovation de l'aménagement de l'allée royale ;</li> <li>- Création d'un parc urbain et d'espaces verts ;</li> <li>- Création des voies nécessaires à la desserte des parcelles destinées aux logements, aux commerces et aux équipements publics</li> </ul>	GME	GME	VILLE	VILLE	8 688 K€ HT
Construction d'une aire d'évolution sportive et d'un parcours santé sur la parcelle Sud de la ZAC, et paysagement de la parcelle	GME	GME	VILLE	VILLE	550 K€ HT
<b>2) Equipements publics d'infrastructures liés à la réalisation de la ZAC</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagement de deux intersections sur la RD 636 pour permettre la desserte de l'opération</li> </ul>	GME	GME	Conseil Départemental 77	Conseil Départemental 77	598 K€ HT
<b>Equipements de superstructure</b>					
Extension et restructuration du groupe scolaire, de la cantine et de la garderie communale	VILLE	GME	VILLE	VILLE	3 000 K€ HT
Construction d'une micro-crèche de 10 berceaux	VILLE	GME (450 K€) VILLE	VILLE	VILLE	780 K€ HT

		Autres			
--	--	--------	--	--	--

Le Maire  
Françoise LEFEBVRE

